OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-552494/3/HW

Datum:
Linz, 9. Februar 2023

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: DI Wagner) über die Beschwerde von Ing. A M, A, vertreten durch die Prof. H & Partner Rechtsanwälte, L, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 15.11.2022, GZ: BHGMGV-2022-748769/9-PRZ, betreffend eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung (mitbeteiligte Partei: Dkfm. H K, W)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der angefochtene Bescheid wird wegen Unzuständigkeit der Behörde aufgehoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde ausgesprochen, dass Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden gemäß „Sitzungsbeschluss vom 10. November 2022“ den Rechtserwerb an den im Spruch des Bescheides näher bezeichneten Grundstücken durch den Beschwerdeführer als Rechtserwerber von Dkfm. H K als Rechtsvorgänger genehmigt. Weiters wurde im Spruch Folgendes ausgeführt:
„Folgende Auflagen und Fristen sind dabei einzuhalten:
1. Gemäß § 12 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1994 ist vom Antragsteller ein „Versicherungsnachweis der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen Oberösterreich“ innerhalb von vier Wochen nach Bescheidzustellung, bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden (Grundverkehr) vorzulegen.
2. Der Erwerber hat eine einschlägige fachspezifische Ausbildung zum landwirtschaftlichen Facharbeiter in einer landwirtschaftlichen Ausbildungssstätte zu absolvieren und die Bestätigung über die abgelegte Facharbeiterprüfung bis 30. November 2023 der Bezirksgrundverkerhskommission Gmunden vorzulegen.“

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, in welcher unter anderem vorgebracht wird, dass der Erwerber eine Ausbildung zum landwirtschaftlichen Facharbeiter überhaupt nicht mehr absolvieren könne. Der Kurs beginne zudem erst im Herbst 2023, sodass die Auflage bis 30.11.2023 nicht zu erfüllen sei.

II.1. In Ergänzung zu den Punkten I.1. und I.2. wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:
Aus dem Sitzungsprotokoll der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden betreffend den Beschluss vom 10.11.2022 ergibt sich zwar, dass dem Genehmigungsantrag unter Auflagen stattgegeben wird. Hinsichtlich des Inhaltes der Auflagen wird allerdings lediglich „Facharbeiter“ angekreuzt und „+ Nachweis Selbstbew (Auszug SVS)“ vermerkt. Es lässt sich dem Sitzungsprotokoll hingegen insbesondere nicht entnehmen, dass auch bestimmte Fristen beschlossen worden wären (bis zu welchem Zeitpunkt Auflagen zu erfüllen sind).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt der im Behördenakt aufliegenden Unterlagen (Bescheid; Beschwerde; Sitzungsprotokoll). Von der Durchführung einer Verhandlung war abzusehen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im vorliegenden Fall durch Senat zu entscheiden.

III.2. Eine allfällige Unzuständigkeit der Behörde ist vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gemäß § 27 VwGVG von Amts wegen wahrzunehmen.

III.3. Erledigungen eines Kollegialorgans bedürfen eines Beschlusses desselben. Die Willensbildung durch eine Kollegialbehörde umfasst sowohl den Spruch, als auch den Inhalt (VwGH 05.11.2015, 2013/06/0086 mwN). Liegt einem Bescheid, der einem Kollegialorgan zugerechnet werden soll, kein entsprechender Beschluss dieses Organs zu Grunde, ist der Bescheid so zu betrachten, als ob er von einer unzuständigen Behörde erlassen worden wäre (vgl. etwa VwGH 13.12.2016, Ra 2016/05/0076). Dem Sitzungsprotokoll vom 10.11.2022, welches die Dokumentation über die Beschlussfassung darstellt, ist der konkrete Inhalt der Auflagen nicht zu entnehmen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass betreffend die Auflage „Facharbeiterprüfung“ auch beschlossen worden wäre, dass eine „Bestätigung über die abgelegte Facharbeiterprüfung bis 30. November 2023“ vorzulegen ist. Es ist daher nicht ersichtlich, dass der angefochtene Bescheid hinsichtlich dieser Auflagenvorschreibung durch die Beschlussfassung des Kollegialorgans (vollständig) gedeckt wäre. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts muss zwar eine im Genehmigungsbescheid angeführte Frist zur Erfüllung einer von der Behörde beschlossenen Auflage nicht in jedem Fall auch ausdrücklich (etwa datumsmäßig) im Sitzungsprotokoll der Bezirksgrundverkehrskommission enthalten sein, damit davon ausgegangen werden kann, dass auch die Frist von der Beschlussfassung der Bezirksgrundverkehrskommission umfasst ist. Im vorliegenden Fall ist aber zu berücksichtigen, dass fraglich ist, ob die im angefochtenen Bescheid angeführte Frist im Allgemeinen überhaupt eingehalten werden kann und es wurde die Frist zur Erfüllung der Auflage auch in der Beschwerde bekämpft. Ohne ausdrückliche Anführung einer konkreten Frist zur Erfüllung einer Auflage im Sitzungsprotokoll ist nach Auffassung des Landesverwaltungsgerichts in der Regel allerdings nicht davon auszugehen, dass die Vorschreibung einer Frist, bei welcher zweifelhaft bzw. strittig ist, ob diese im Allgemeinen überhaupt erfüllbar ist, durch die Beschlussfassung des Kollegialorgans auch gedeckt wäre. Unter Berücksichtigung der Rsp des VwGH ist der angefochtene Bescheid somit spruchgemäß aufzuheben.

III.4. Für das fortgesetzte Verfahren ist noch Folgendes anzumerken:
Sofern die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden über den Genehmigungsantrag einen neuen Beschluss fasst (vgl. dazu *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 18 Rz 5), wäre dabei insbesondere auch das Vorbringen des Beschwerdeführers zu berücksichtigen, vor

allem wonach die landwirtschaftlichen Flächen vom (bisherigen) Pächter weiter gepachtet (und betreut) werden würden (dies auch im Hinblick auf § 5 Oö. GVG 1994) und der Beschwerdeführer die Auflage betreffend die „Facharbeiterprüfung“ nicht erfüllen könne.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen ist, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung erfolgte unter Berücksichtigung der konkreten verfahrensgegenständlichen Beschlussfassung (im Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs [vgl. etwa die zitierte Rsp]), sodass dieser Beurteilung keine Bedeutung über den gegenständlichen Einzelfall hinaus zukommt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Dr. Fischer